

FÁBIO BARBOSA CHAVES

A Responsabilidade Civil
pelo descumprimento
da Função Social da
Propriedade Urbana

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2018

Categoria: Direito Civil

PRODUÇÃO EDITORIAL
Livreria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Bianca Callado

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.

não se responsabiliza pelas opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer
meio ou processo, inclusive quanto às características
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à
Livreria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

C512r

Chaves, Fábio Barbosa.

A responsabilidade civil pelo descumprimento da função
social da propriedade urbana / Fábio Barbosa Chaves. – Rio de
Janeiro : Lumen Juris, 2018.

244 p. ; 21 cm.

Bibliografia : p. 213-223.

ISBN 978-85-519-0727-6

1. Responsabilidade (Direito). 2. Responsabilidade Civil. 3.
Função Social. 4. Indenização. 5. Propriedade Urbana. I. Título.

CDD 346

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

Sumário

Prefácio.....	IX
Introdução.....	1
1 A Posse e Propriedade e suas Interferências na Formação das Cidades: Abordagem Histórica.....	7
1.1 Pré-história	7
1.2 Antiguidade.....	10
1.3 A Idade Média.....	13
1.4 A Idade Moderna e o Estado Liberal	17
1.5 Os Ideais Socialistas	23
1.6 O Século XX e a Inserção da Função Social	27
1.7 O Direito Brasileiro e a Função Social	35
2 O Processo de Urbanização e as Cidades Brasileiras	41
2.1 A Urbanização: Países Desenvolvidos e Subdesenvolvidos.....	41
2.2 O Processo de Formação dos Centros Urbanos Brasileiros.....	43
2.3 A Desigualdade Socioespacial.....	49
2.4 O Mercado Imobiliário e a Dinâmica dos Espaços Urbanos	54
2.5 O desenvolvimento econômico e o cumprimento da Função Social no Planejamento Urbano	59
2.6 O Plano Diretor nas Cidades Brasileiras	67
3 As Relações de Vizinhança e o Direito Brasileiro	71
3.1 A Propriedade como Expressão de Poder e Autonomia da Vontade	71

3.2 A Tutela de Interesses Individuais e Coletivos no Ambiente Urbano	74
3.3 As Interações Humanas em um Ambiente Urbano e a Reciprocidade	78
3.4 A Cláusula Geral para o Direito de Vizinhança e as Principais Teorias.....	81
3.5 Os Conflitos de Vizinhança	87
3.6 A Judicialização dos Conflitos de Vizinhança	91
4 O Cumprimento da Função Social da Propriedade e a Utilização do Imóvel Urbano	97
4.1 A Função Social como Elemento Estruturante da Posse e Propriedade	97
4.2 O Conflito entre os Interesses Individual e Coletivo	101
4.3 A Interferência do Estado e as Sanções Urbanísticas.....	106
4.4 Os Impactos Urbanísticos.....	109
5 A Responsabilidade Civil e o Descumprimento da Função Social.....	115
5.1 A Função Social da Responsabilidade Civil	115
5.2 O Ato Ilícito	120
5.2.1 Exegese a partir do conceito legal.....	123
5.2.2 A Ilícitude por Abuso de Direito.....	126
5.2.3 A Ilícitude do Ato em sentido estrito, a partir do descumprimento da imposição legal do dever de edificar....	133
5.2.4 A Ilícitude do Ato por Abuso de Direito, a partir do descumprimento da imposição legal do dever de edificar....	139
5.3 O Dano.....	143
5.3.1 O Dano decorrente da Utilização Insuficiente do Imóvel Urbano: descumprimento da função social da propriedade.....	143
5.3.2 Sujeito Passivo: o vizinho impactado.....	147

5.3.3 Sujeito Passivo: a coletividade	151
5.3.4 A liquidação dos prejuízos suportados pelo vizinho: o dano emergente e o lucro cessante	154
5.4 O Nexo Causal e suas Teorias	158
5.4.1 Teoria da Equivalência dos Antecedentes	160
5.4.2 Teoria da Causalidade Adequada	162
5.4.3 Teoria da Causalidade Direta e Imediata	165
5.4.4 O Dinâmico juízo de causalidade e o diálogo com o artigo 403 do Código Civil brasileiro.....	168
5.4.5 A Causalidade por Omissão	173
5.4.6 O descumprimento do dever de edificar como causa de dano.....	176
5.5 A tutela processual como mecanismo de reparação individual e coletiva	181
6 Excludentes de Responsabilidade	187
6.1 A Exclusão do Nexo Causal: Fato de Terceiro, Culpa Exclusiva da Vítima e Caso Fortuito/Força Maior.....	188
6.2 A Exclusão de Ilícitude: Legítima Defesa, Exercício Regular de um Direito e Estado de Necessidade	194
6.3 A Exclusão de Ilícitude pela Interferência Estatal na Execução da Política de Desenvolvimento Urbano	197
6.4 A Exclusão de Ilícitude em Face da Mitigação do Dever de Construir: Ausência de Infraestrutura Urbana.....	201
Conclusão	207
Referências	213